|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Jak sprawdzić dewelopera przed zakupem mieszkania? | Data:  27.03.2017 | Rynek Deweloperski |

Jak sprawdzić dewelopera przed zakupem mieszkania?

Zakup wymarzonego M to nie lada wyzwanie. Jedna z najważniejszych decyzji podejmowanych w życiu powinna być przemyślana, aby uniknąć problemów w przyszłości. Gdy już wiemy, czego oczekujemy, mamy jasno sprecyzowane wymagania, pozostaje wybór dewelopera. W artykule podpowiadamy, na co zwrócić szczególną uwagę przy sprawdzaniu informacji na jego temat.

Warto zacząć od strony prawnej. Czy posiada wszelkie zezwolenia? Czy gwarantuje odpowiednią jakość wykonania oraz bezpieczeństwo transakcji? W końcu zakup mieszkania to spory wydatek, więc należy być pewnym, że pieniądze trafiają do właściwych osób. Jeżeli nie zdecydujemy się na współpracę z pośrednikiem nieruchomości, sami musimy pamiętać o potwierdzeniu podstawowych faktów. Gdzie znaleźć takie informacje?

Status finansowy i prawny

W kwietniu 2012 roku zaczęła obowiązywać tzw. ustawa deweloperska, która ułatwiła konsumentom weryfikację danych na temat deweloperów. W łatwy sposób można sprawdzić stan prawny inwestycji na podstawie prospektu informacyjnego, który otrzymuje każdy kupujący. Przeczytamy w nim o historii spółki, doświadczeniu w realizacji innych projektów oraz czy nie popadła w kłopoty finansowe, i czy nie toczą się wobec niej jakieś postępowania egzekucyjne.

- *Oczywiście najbezpieczniej jest kupić mieszkanie w inwestycjach oddanych już do użytkowania. Jednak ustawa deweloperska w istotny sposób ograniczyła ryzyka transakcji z deweloperem, której przedmiotem jest lokal będący w trakcie budowy. W takim przypadku warto szukać inwestycji z rachunkiem powierniczym, który chroni środki nabywcy* - radzi Agnieszka Więckowska z portalu rynek-deweloperski.pl*.* - *Z otrzymanego od dewelopera prospektu dowiemy się na podstawie jakich dokumentów formalno-prawnych powstaje inwestycja, jaki jest harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego oraz sposób jego finansowania* - dodaje.

Jakie są najważniejsze kwestie do przeanalizowania? To, czy deweloper posiada pozwolenie na budowę oraz prawo do dysponowania gruntem. Niemniej ważny jest sposób ochrony środków wpłacanych przez klientów. Jeżeli deweloper nie posiada rachunku powierniczego lub jest to rachunek otwarty, to dodatkowo warto zbadać sytuację finansową inwestora. Należy sprawdzić, czy nie toczą się przeciwko deweloperowi żadne postępowania egzekucyjne. Pomocne okazują się także zaświadczenia z US i ZUS, które wykażą czy dana firma nie zalega z podatkami i innymi opłatami. Warto również zapytać o aktualne sprawozdania finansowe, których przedstawienia uczciwy deweloper nie powinien odmówić.

- *Wiele istotnych informacji znajdziemy także w księdze wieczystej, której treść jest jawna*  - wyjaśnia ekspert z portalu rynek-deweloperski.pl. - *To w niej możemy sprawdzić aktualny stan własności gruntu, na którym realizowana jest inwestycja oraz wpisy dotyczące ewentualnych obciążeń nieruchomości, takich jak służebności i hipoteki* - dodaje.

Przed wizytą u notariusza należy dokładnie przeanalizować wzór umowy przedwstępnej. Na tym etapie warto zwrócić się do prawnika, który wskaże nam wszystkie ryzykowne zapisy i pomoże w negocjacjach z deweloperem. Nie powinno się lekceważyć tego etapu transakcji, ponieważ niekorzystne zapisy umowy deweloperskiej znajdą później odzwierciedlenie w umowie końcowej.

Inne inwestycje i opinie

Jeżeli decydujemy się na zawarcie umowy deweloperskiej na etapie tzw. “dziury w ziemi”, to de facto kupujemy “obietnicę” dotyczącą jakości i standardu budowanej inwestycji. W dużej mierze bazujemy wtedy na projektach i wizualizacjach przedstawionych przez dewelopera, które niestety dość często odbiegają od późniejszych realizacji. Aby nie przeżyć bolesnego rozczarowania przy odbiorze kluczy do lokalu, warto wybrać się i obejrzeć poprzednie, ukończone już projekty. W szczególności zwróćmy uwagę na jakość i standard wykończenia części wspólnych budynku oraz zagospodarowanie terenu wokół inwestycji. Szukajmy również informacji i opinii na temat dewelopera.

- *Firmy deweloperskie coraz częściej korzystają z różnych kanałów komunikacji* - zauważa Agnieszka Więckowska. - *Aktualnie nie liczy się już tylko wielkoformatowa reklama czy spot reklamowy w telewizji. Oprócz stron www powstają fanpage’e na portalach społecznościowych, ponieważ główny ruch generuje się właśnie tam. To dobra okazja, aby przybliżyć markę klientowi i dać szansę na wymianę opinii* - dodaje.

Komentarze znajdziemy też na forach, pamiętajmy jednak, że uwagi internautów bywają skrajne, nie zawsze są wiarygodne, ale jeżeli jest ich dużo, powinno dać nam to do myślenia. Opinie znajomych i recenzje znalezione w internecie mogą wiele powiedzieć, nie bójmy się jednak bezpośredniego kontaktu z mieszkańcami, są oni najlepszym źródłem informacji, przeszli przez wszystkie etapy transakcji i dokonali zakupu. Warto zapytać ich jak przebiegała współpraca z deweloperem i jak układa się obecnie.

Nie dajmy zwieść się pięknym obrazkom na reklamach promujących inwestycje, nie zawsze idą one w parze z rzetelnością. Tylko szeroka wiedza na temat dewelopera da nam pełny obraz, jakim jest on przedsiębiorcą i jak traktuje swoich klientów. Dzięki tym podstawowym informacjom zminimalizujemy stres i ryzyko nietrafionego zakupu praktycznie do zera.

. . . . . . . . . . . . . . . . .

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87